PETRONAS GAS BHD v. MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
AZIMAH OMAR H
[SAMAN PEMULA NO: BA-24NCVC-131-06-2016]
15 MEI 2017

KERAJAAN TEMPATAN: *Pihak berkuasa tempatan – Penilaian tahunan – Bantahan syarikat terhadap nilai tahunan tanah-tanah dan cukai taksiran yang dibuat pihak berkuasa tempatan – Kaedah yang diguna pakai dalam menilai dan mengira nilai pasaran terbuka tanah-tanah – Sama ada terdapat perbezaan ketara antara nilai tahunan oleh penilai syarikat dan penilai pihak berkuasa tempatan – Sama ada pihak berkuasa tempatan mengemukakan butir-butir tanah yang terlibat dalam penetapan nilai tahunan – Sama ada transaksi-transaksi perbandingan pihak berkuasa tempatan melibatkan lokasi dan bentuk tanah-tanah yang sama dengan tanah syarikat – Sama ada bantahan berasas – Akta Kerajaan Tempatan 1976, ss. 2, 138 & 145*

Plaintif memiliki saluran-saluran paip gas bawah tanah serta stesen-stesen injap dan *block valves* di atas tanah yang sama ('saluran gas'). Tanah-tanah ini dipegang oleh plaintif bawah pajakan dan ditadbir oleh defendan. Melalui satu notis pindaan senarai nilaian bertarikh 1 Disember 2015, defendan memaklumkan plaintif bahawa nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif berjumlah RM32,000,000 dengan cukai taksiran 7.5% iaitu RM2,400,000 setahun. Plaintif membantah notis tersebut dan memohon penjelasan defendan bagi lot-lot terlibat dan asas nilaian yang defendan guna pakai. Dua pendengaran bantahan diadakan dan dalam bantahan kedua, (i) plaintif mengemukakan laporan penilaiannya yang mencatatkan nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif sebagai RM10,596,821.91; dan (ii) defendan memutuskan nilai tahunan bagi pegangan-pegangan plaintif diturunkan daripada RM32,000,000 kepada RM26,505,000 dengan cukai taksiran 7.5% iaitu RM1,987,875. Plaintif yang tidak berpuas hati terhadap jumlah nilaian tersebut memfailkan rayuan ini bawah s. 145 Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('AKT'). Menyokong rayuannya, plaintif menghujahkan (i) wujud perbezaan ketara antara nilai tahunan oleh penilai plaintif dan penilai defendan bagi pengiraan nilaian saluran gas dan nilaian semasa tanah-tanah; (ii) defendan gagal mengemukakan butir-butir tentang tanah yang terlibat dengan penetapan nilai tahunan tersebut; dan (iii) transaksi-transaksi perbandingan defendan melibatkan (a) tanah-tanah yang jauh lokasinya dari tanah-tanah plaintif; dan (b) tanah-tanah yang bentuknya lebih lazim dan seimbang berbanding tanah-tanah plaintif.

Diputuskan (menolak rayuan dengan kos):

(1) Kos susut nilai 'depreciated replacement cost' pada kadar 45% yang diguna pakai oleh penilai plaintif terlalu tinggi dan satu kadar yang tidak wajar bagi saluran gas. Yang dinilai dalam kes ini adalah saluran gas yang merentasi bawah tanah. Prasarana khusus ini mesti dalam keadaan terbaik dan selamat pada setiap masa. Maka susut nilainya pasti tidak akan jatuh dengan begitu besar seperti yang dikira oleh penilai plaintif iaitu 10% pada tahun pertama. Pengiraan susut nilai saluran gas pada kadar 2.5% setahun bagi tempoh 15 tahun dan kos susut nilai 'depreciated replacement costs' pada 35% adalah wajar, munasabah dan berpatutan. (perenggan 44, 45, 47 & 49)

(2) Terdapat dua kaedah berbeza yang diguna pakai oleh penilai plaintif dan penilai defendan dalam menentukan penilaian dan mengira nilai pasaran terbuka tanah-tanah. Penilai plaintif mengguna pakai kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas 'decapitalisation rate' sebanyak 5.75%. Kaedah ini belum pernah diguna pakai di Malaysia dan penggunaannya menimbulkan keraguan. Sebaliknya, penilai defendan pula mengguna pakai kaedah bawah s. 2 AKT yang jelas dan terang memperuntukkan kadar 10% bagi menentukan nilai tahunan melibatkan pegangan yang separuhnya dibina dan separuhnya kosong iaitu situasi atau keadaan yang paling hampir atau dekat dengan gambaran keadaan pegangan-pegangan plaintif. Oleh itu, laporan penilaian penilai defendan hendaklah diguna pakai. (perenggan 50, 51, 53, 54 & 56)

(3) Plaintif mengakui (i) tanah-tanah yang direntasi dengan saluran gas tersebut adalah pegangan-pegangannya; dan (ii) pegangan-pegangan ini merangkumi bukan sahaja tanah-tanah tersebut tetapi juga bangunan dan struktur lain yang ada di tanah-tanah tersebut. Berdasarkan s. 138 yang dibaca bersekali dengan s. 2 AKT, serta pengakuan plaintif sendiri, plaintif adalah 'penduduk'. Sebagai 'penduduk', plaintif memiliki hak eksklusif menggunakan keseluruhan tanah-tanah tersebut dan defendan berhak dan berbidang kuasa mengenakan cukai taksiran terhadapnya. (perenggan 65, 67, 68, 69 & 74)

(4) Transaksi perbandingan oleh penilai defendan tidak jauh menyimpang dengan tanah-tanah plaintif. Pelarasan harga terhadap tanah-tanah perbandingan tersebut dibuat dengan mengambil kira aspek lokasi, masa, lapisan, jalan masuk, saiz, bentuk dan muka bumi, penyempadanan, jenis pegangan dan juga pembangunan tanah. Kaedah perbandingan yang dibuat oleh penilai defendan dalam laporannya wajar, tidak khilaf dan tidak cacat. Bantahan-bantahan yang dibangkitkan oleh plaintif tidak berasas dan tidak boleh dipertahankan. (perenggan 82 & 83)

Kes-kes yang dirujuk:

Datuk Bandar Kuala Lumpur v. Bukit Jalil Estates Sdn Bhd & Another Case [1988] 1 CLJ 763; [1988] 1 CLJ (Rep) 25 SC ***(dirujuk)***

Nanyang Manufacturing Co v. The Collector Of Land Revenue, Johore [1953] 1 LNS 59 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Local Government Act 1976, ss. 2(c), (d), 39, 127, 138, 139, 142, 145, 163(1)

Bagi pihak plaintif - Vijay Raj & Tan Hui Wen; T/n Skrine

Bagi pihak defendan - Nurzali Mohd Taib, Mohd Khairul Khailani, Siti Maspuah Maulan & Hassharii Johari; T/n Zahir Khailani

Dilaporkan oleh Najib Tamby

PENGHAKIMAN
(kandungan 1)

Azimah Omar H:

Pengenalan

[1] Plaintif (Petronas Gas Bhd) adalah merupakan sebuah syarikat minyak dan gas yang menjalankan perniagaan pemprosesan gas dan utiliti serta penyaluran gas.

[2] Defendan (Majlis Bandaraya Shah Alam) pula adalah pihak berkuasa tempatan yang mempunyai bidang kuasa-bidang kuasa antara lain untuk melaksanakan cukai taksiran dengan menentukan nilai tahunan bagi maksud kadaran dan seterusnya mengenakan cukai taksiran berdasarkan kepada nilai tahunan dengan kadar tertentu bagi hartanah/pegangan yang terletak di dalam kawasan pentadbirannya.

[3] Melalui satu surat bertajuk Bantahan Ke Atas Nilai Tahunan Bagi Pegangan, Alamat Pegangan: Laluan Paip Gas Milik Petronas Gas Berhad (PGB) (Stesen Meru City Gate – Batu 3 City Centre dan Stesen Bukit Kemuning – Stesen Bukit Badak) bertarikh 16 Mei 2016, defendan telah menilai pegangan-pegangan plaintif pada nilai tahunan RM26,505,000 dan dengan nilai tahunan tersebut, cukai taksiran yang dikenakan kepada plaintif pada kadar 7.50% daripada nilaian tahunan iaitu RM1,987,875.

[4] Plaintif yang tidak berpuas hati terhadap nilaian tahunan yang dinilaikan ke atas pegangan-pegangannya serta cukai taksiran yang dikenakan tersebut telah memfailkan rayuan melalui saman pemula (kandungan 1) ini menurut s. 145 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (AKT 1976).

[5] Perlu juga dinyatakan di sini bahawa di dalam kandungan 1 plaintif, selain daripada merayu terhadap cukai taksiran sebanyak RM1,987,875 yang dikenakan atas nilaian tahunan pegangan pada RM26,505,000 dengan

memohon remedi-remedi yang bersangkutan cukai taksiran yang dikenakan tersebut di perenggan (a), (b), (c) dan (d), namun di perenggan (e) dan (f), plaintif juga telah memohon perintah-perintah atau relif berkenaan dakwaan bahawa plaintif telah dikenakan oleh defendan caj atau cukai taksiran kebelakang/restropektif ("restrospective").

[6] Namun demikian, pada bulan September 2016 plaintif telah memaklumkan kepada mahkamah ini bahawa bagi isu caj kebelakang/ retrospektif ("restrospective") ini, plaintif telah memfailkan satu permohonan semakan kehakiman ke atas isu ini di mahkamah LJC no. kes BA-25-12-03-2016 (di hadapan Hakim Mohd Yazit), justeru itu perenggan (e) dan (f) kandungan 1 tidak akan diteruskan di hadapan mahkamah ini dan akan diputuskan di mahkamah LJC.

[7] Mahkamah ini dengan yang demikian akan hanya mempertimbangkan dan menentukan remedi-remedi yang dipohon plaintif di perenggan (a), (b), (c) dan (d) kandungan 1.

Latar Belakang Kes

[8] Latar belakang kes yang membawa kepada pemfailan rayuan ini oleh plaintif adalah seperti berikut:

(a) Plaintif memiliki saluran-saluran paip gas bawah tanah yang merentasi/ melalui tanah-tanah yang terletak di dalam kawasan pentadbiran defendan. Tanah-tanah tersebut dipegang oleh plaintif di bawah pegangan pajakan. Di atas tanah-tanah yang direntasi oleh saluran-saluran paip gas tersebut terdapat pula stesen-stesen injap dan "block valves".

(b) Bagi kemudahan rujukan, saluran-saluran paip gas di bawah tanah berserta stesen injap dan "block valves" di atas tanah akan dirujuk sebagai "saluran gas tersebut" manakala tanah-tanah yang direntasi oleh saluran gas tersebut tersebut pula akan dirujuk sebagai "tanah-tanah tersebut".

(c) Secara keseluruhannya saluran gas plaintif tersebut adalah lebih kurang 44km panjang dengan paip berdiameter 30 dan 36 inci di mana sebahagian daripadanya telah dibina pada tahun 1991 manakala sebahagian lagi telah dibina pada tahun 2006.

(d) Tanah-tanah tersebut pula merangkumi 37 bidang tanah industri yang berbentuk tidak sekata dengan luas lebih kurang 924,895 meter persegi dan dengan kelebaran 30m ke 40m serta mempunyai kepanjangan lebih kurang 27km.

(e) Oleh kerana secara amnya sesuatu pegangan dianggap dan disifatkan sebagai merangkumi bukan sahaja tanah, tetapi juga bangunan dan struktur lain yang berada di tanah yang berkaitan, maka plaintif telah merujuk saluran gas tersebut dan tanah-tanah tersebut secara kolektif sebagai "pegangan-pegangan plaintif".

(f) Melalui notis bertarikh 1 Disember 2015 (notis pindaan senarai nilaian) yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif, defendan telah memberi notis dan memaklumkan bahawa mereka akan meminda senarai nilaian yang telah dibuat pada tahun 2005 dan masih terpakai setakat 31 Disember 2015.

(g) Di dalam perenggan 3, notis pindaan senarai nilaian tersebut juga, defendan telah memberi notis kepada plaintif bahawa nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif adalah berjumlah RM32,000,000. Dengan nilai tahunan tersebut, cukai taksiran pada kadar 7.5% akan dikenakan kepada plaintif mulai 1 Januari 2015 RM2,400,000 setahun.

(h) Plaintif telah menerima notis pindaan senarai nilaian tersebut pada 9 Disember 2015.

(i) Atas notis pindaan senarai nilaian tersebut, melalui surat bertarikh 10 Disember 2015, plaintif telah mengemukakan bantahan terhadap notis pindaan senarai nilaian tersebut dan menyatakan bahawa ia akan menyatakan alasan-alasan bantahan dan laporan bertulis pada tarikh perbicaraan yang akan ditetapkan. Di dalam surat ini juga, plaintif telah memohon penjelasan defendan berhubung lot-lot yang terlibat dan asas nilaian yang diguna pakai di dalam menentukan nilai tahunan pegangan plaintif.

(j) Defendan kemudian telah menetapkan tarikh pendengaran bantahan pada 10 Februari 2016 jam 12 tengah hari.

(k) Adalah tidak dipertikaikan bahawa pegangan-pegangan plaintif sebelum ini tidak pernah dikenakan sebarang cukai taksiran oleh defendan.

(l) Pada tarikh pendengaran 10 Februari 2016 wakil plaintif telah hadir namun tiada laporan penilaian telah dikemukakan oleh pihak plaintif kepada defendan.

(m) Kemudian daripada itu defendan telah mengeluarkan invois cukai (notis taksiran) (invois) bertarikh 12 Februari 2016 yang menilaikan nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif pada RM32,000,000 dan cukai taksiran yang dikenakan pada 7.50% adalah RM2,400,000.

(n) Melalui suratnya bertarikh 22 Februari 2016, plaintif telah membantah dan mempertikaikan invois tersebut atas alasan yang laporan penilaian bagi pihaknya masih belum dikemukakan kepada defendan.

(o) Melalui suratnya bertarikh 7 Mac 2016, defendan telah menjawab segala surat-surat plaintif bertarikh 12 Januari 2016, 17 Februari 2016 dan 22 Februari 2016 (eks. KI1 dan KI2).

(p) Pada 10 Mac 2016, plaintif telah mengemukakan kepada defendan satu laporan penilaian yang telah disediakan oleh jurunilai yang dilantiknya iaitu Tetuan Raine & Horne + Zaki International Sdn Bhd (Tetuan Raine) bertarikh 27 Mac 2016.

(q) Di dalam laporan penilaian mereka bertarikh 27 Mac 2016, Tetuan Raine telah menilaikan pegangan-pegangan plaintif dengan nilai tahunan berjumlah RM10,596,821.91.

(r) Penilaian nilai tahunan pegangan plaintif yang dibuat oleh Tetuan Raine bernilai RM10,596,821.91 hanya merupakan lebih kurang 30% dari nilai tahunan berjumlah RM32,000,000 yang ditetapkan oleh defendan di dalam notis pindaan senarai nilaian tersebut.

(s) Defendan telah menyediakan laporan penilaian kedua oleh jurunilainya Tetuan Azami & Co (Tetuan Azami) bertarikh 21 Mac 2016.

(t) Plaintif pada 4 April 2016 telah mengemukakan laporan penilaian kedua plaintif bertarikh 27 Mac 2016;

(u) Kemudiannya defendan telah menetapkan tarikh bagi Mesyuarat Jawatankuasa Mendengar Bantahan Nilaian pada 19 April 2016.

(v) Setelah mengkaji alasan dan fakta yang dikemukakan oleh plaintif, Mesyuarat Jawatankuasa Mendengar Bantahan Nilaian Bil. 3/016 (Mesyuarat Bil. 3/2016) yang diadakan pada 19 April 2016. Defendan telah memutuskan bahawa nilai tahunan bagi tanah pegangan plaintif diturunkan daripada RM32,000,000 kepada RM26,505,000. Dengan penurunan nilai tahunan kepada RM26,505,000 tersebut, cukai taksiran yang dikenakan pada kadar 7.5% setahun, dikurangkan daripada RM2,400,000 kepada RM1,987,875 setahun berkuat kuasa dari 1 Januari 2015.

(w) Keputusan Mesyuarat Bil. 3/2016 tersebut kemudiannya telah disampaikan kepada plaintif oleh defendan melalui surat defendan bertarikh 16 Mei 2016 yang antara lain berbunyi:

> Berdasarkan kajian tersebut, sukacita dimaklumkan bahawa Majlis mempertimbangkan Nilai Tahunan bagi pegangan di atas diturunkan daripada RM32,000,000 kepada RM26,505,000 dan cukai taksiran daripada RM2,400,000 kepada RM1,987,875. Penurunan ini berkuatkuasa mulai 1 Januari 2015.

(x) Sungguhpun terdapat penurunan pada nilai tahunan pegangan plaintif dan cukai taksiran yang dikenakan, namun plaintif berpendapat dan menegaskan bahawa berdasarkan kepada penilaian yang dibuat oleh jurunilai yang dilantiknya (Tetuan Raine) yang telah menilaikan pegangan plaintif pada nilai tahunan RM10,596,821.91, nilai tahunan yang ditetapkan oleh defendan masih terlalu tinggi dan telah diputuskan berdasarkan fakta-fakta yang tidak relevan dan prinsip-prinsip penilaian yang diguna pakai secara salah.

(y) Plaintif masih berpegang kepada penilaian nilai tahunan yang dibuat oleh Tetuan Raine pada RM10,596,821.91 dan justeru itu telah memfailkan rayuan ini.

Undang-undang

[9] Bagi mentadbirkan kawasan-kawasan di bawah pentadbirannya, pihak berkuasa tempatan seperti defendan telah diperuntukkan bidang kuasa-bidang kuasa di bawah AKT 1976 yang antara lainnya termasuk melaksanakan dan mengenakan cukai taksiran dengan menentukan nilai tahunan bagi maksud kadaran dan seterusnya mengenakan cukai taksiran berdasarkan kepada nilai tahunan dengan kadar tertentu bagi hartanah/pegangan yang terletak di dalam kawasan pentadbiran masing-masing.

[10] AKT 1976 juga telah memperuntukkan kepada pihak berkuasa tempatan peruntukan-peruntukan berhubung dengan bidang kuasa kewangan.

[11] Peruntukan berhubung bidang kuasa kewangan pihak berkuasa tempatan diperuntukkan di bawah s. 39 AKT 1976. Seksyen 39 AKT 1976 memperuntukkan berikut:

Hasil pihak berkuasa tempatan

39. Hasil sesuatu pihak berkuasa tempatan adalah terdiri daripada:

(a) semua cukai, kadar, sewa, bayaran lesen, dius dan lain-lain wang atau caj yang kena dibayar kepada pihak berkuasa tempatan itu menurut peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain;

(b) semua caj atau keuntungan yang terbit daripada apa-apa perdagangan, perkhidmatan atau pengusahaan yang dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan itu di bawah kuasa yang terletak hak padanya;

(c) semua bunga atas apa-apa wang yang dilaburkan oleh pihak berkuasa tempatan itu dan semua pendapatan yang terbit daripada harta alih dan tak alih pihak berkuasa tempatan itu; dan

A (d) semua hasil lain yang terakru kepada pihak berkuasa tempatan itu daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan mana-mana Negeri atau daripada mana-mana badan berkanun, lain-lain pihak berkuasa tempatan atau daripada mana-mana punca lain sebagai pemberian, sumbangan, endowmen atau lain-lain.

B **[12]** Seksyen 127 AKT 1976 pula telah memperuntukkan seperti berikut:

Kuasa Untuk Mengena Kadar

Pihak berkuasa tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, dari semasa ke semasa sebagaimana difikirkan perlu, mengenakan sama ada secara berasingan atau sebagai suatu kadar yang disatukan, kadar C atau kadar tahunan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan bagi maksud Akta ini atau bagi maksud lain yang mana adalah kewajipan pihak berkuasa tempatan itu menyempurnakannya di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.

[13] Seksyen 2 AKT 1976 pula mentakrifkan nilai tahunan sebagai "nilai D tahunan" ertinya anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperolehi dari setahun ke setahun dari pegangan yang berkenaan jika disewakan, dengan tuan tanah membayar belanja bagi pembaikan, insurans, penyenggaraan atau pemeliharaan dan segala kadar dan cukai awam.

[14] Seksyen 145 AKT 1976 pula telah memperuntukkan bahawa:

E Jika seseorang telah membuat suatu bantahan mengikut cara yang ditetapkan oleh seksyen 142 atau 144 dan dia tidak puas hati dengan keputusan pihak berkuasa tempatan mengenai bantahan itu orang itu boleh merayu kepada Mahkamah Tinggi dengan cara usul permulaan.

[15] Manakala s. 142 AKT 1976 pula telah memperuntukkan bahawa:

F (1) Seseorang yang terkilan atas mana-mana daripada alasan yang berikut:

(a) bahawa sesuatu pegangan yang baginya dia dikenakan kadar adalah dinilai lebih daripada nilainya yang boleh dikenakan G kadar;

(b) bahawa sesuatu pegangan yang dinilai adalah pegangan yang tidak boleh dikenakan kadar;

(c) bahawa seseorang atau sesuatu pegangan yang sepatutnya termasuk dalam Senarai Nilaian itu adalah ditinggalkan H daripadanya;

(d) bahawa sesuatu pegangan adalah dinilai kurang daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar; atau

(e) bahawa sesuatu pegangan atau pegangan-pegangan yang telah dinilai secara bersesama atau berasingan sepatutnya dinilai I secara lain.

Bantahan-bantahan Plaintif

[16] Bantahan-bantahan plaintif yang telah dibuat menurut s. 142 AKT 1976 adalah seperti berikut:

(i) Kaedah penilaian – Terdapat perbezaan yang ketara dari nilaian tahunan yang diperolehi jurunilai Plaintif (Tetuan Raine) dan jurunilai Defendan (Tetuan Azami & Co) bagi pengiraan nilaian Saluran gas dan juga nilaian terhadap nilai semasa Tanah-Tanah.

(ii) Defendan gagal memberikan butir-butir tentang tanah-tanah yang terlibat dengan penetapan nilai tahunan tersebut dengan penetapan nilai tahunan tersebut.

(iii) Transaksi-transaksi perbandingan defendan melibatkan tanah-tanah yang jauh lokasinya dari tanah-tanah Plaintif dan transaksi-transaksi perbandingan Defendan melibatkan tanah-tanah yang bentuknya lebih lazim dan seimbang berbanding dengan tanah-tanah Plaintif.

Tentangan Defendan

[17] Defendan sebaliknya di dalam afidavit jawapan (kandungan 5) yang menentang rayuan plaintif yang diikrarkan oleh Hajah Nor Akma binti Hj Ahmad yang merupakan Pengarah Penilaian dan Pengurusan defendan telah menegaskan bahawa setelah mengambil kira bantahan yang dikemukakan oleh plaintif, defendan telah membuat semakan nilaian semula terhadap pegangan plaintif melalui suatu Mesyuarat Jawatankuasa Mendengar Bantahan Nilaian pada 19 April 2016 (Mesyuarat Jawatankuasa Bantahan).

[18] Adalah menjadi tegasan defendan bahawa keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Bantahan mengurangkan nilai tahunan pegangan plaintif daripada RM32,000,000 kepada RM26,505,000 telah diputuskan dan dicapai setelah Mesyuarat Jawatankuasa Bantahan mempertimbangkan kesemua butiran di dalam laporan penilaian plaintif (Tetuan Raine), laporan penilaian Tetuan Azami & Co dan menggunakan budi bicara dan kuasa yang ada.

[19] Defendan telah menegaskan bahawa di dalam pemutusan nilaian tahunan pegangan plaintif pada RM26,505,000 defendan sebagai pihak berkuasa tempatan telah pun menjalankan tugas dan tanggungjawab menilai sesuatu pegangan menurut undang-undang, prosedur dan tatacara yang sedia ada dan terpakai terhadapnya dengan suci hati (*bona fide*).

Analisa Am Mahkamah Atas Penilaian Yang Dibuat Oleh Kedua-dua Jurunilai Plaintif Dan Defendan

[20] Terdapat empat laporan penilaian yang telah dikemukakan dan telah dipertimbangkan oleh defendan di dalam mencapai keputusannya iaitu:

(i) Laporan penilaian plaintif 1 (Tetuan Raine) bertarikh 2 Mac 2016 (eks. NA7), kandungan 6.

(ii) Laporan penilaian plaintif 2 (Tetuan Raine) bertarikh 27 Mac 2016 (eks. K15), kandungan 2.

(iii) Laporan penilaian 1 (Tetuan Azami) bertarikh 7 Disember 2015 (eks. "NA2"), kandungan 5.

(iv) Laporan penilaian 2 (Tetuan Azami) bertarikh 21 Mac 2016 (eks. NA8), kandungan 6.

[21] Bagi mendapatkan nilai-nilai tahunan pegangan plaintif, penilai-penilai plaintif dan defendan telah membuat analisis kritikal ke atas nilai terkini tanah-tanah dan juga membuat pengiraan bagi mendapatkan nilai saluran gas.

[22] Secara umumnya, kedua-dua penilai plaintif dan defendan telah menggunakan kaedah kos (juga dikenali sebagai "contractors method/basis") untuk menentukan nilai pasaran saluran gas tersebut.

[23] Manakala bagi mendapatkan nilaian tanah-tanah, kedua-dua penilai plaintif dan defendan telah menggunakan kaedah perbandingan (juga dikenali sebagai "comparison method") untuk menentukan nilai pasaran tanah-tanah tersebut.

[24] Kaedah kos bagi mengetahui nilai saluran gas dibuat penyelarasan yang sewajarnya untuk mengambil kira keadaan fizikal, fi, keuntungan dan "obsolescence" yang dikenali sebagai "depreciated replacement costs".

[25] Kedua-dua penilai Tetuan Raine dan Tetuan Azami telah menggunakan kaedah perbandingan bagi menentukan nilaian pasaran tanah-tanah tersebut. Bagi mendapatkan nilaian pasaran tanah, dengan menggunakan kaedah perbandingan akan melibatkan analisis kritikal ke atas nilai terkini hartanah yang serupa (industri), di dalam kawasan yang sama dan dibuat penyesuaian terhadap mana-mana perbezaan lokasi, masa, lapisan, jalan masuk, saiz, bentuk dan muka bumi tanah, kegunaan (zoning) dan keadaan tanah, tempoh dan jenis pegangan, sekatan hak milik (sekiranya ada), dan lain-lain faktor.

Bantahan i. Kaedah Penilaian – Terdapat Perbezaan Yang Ketara Dari Nilaian Tahunan Yang Diperolehi Jurunilai Plaintif (Tetuan Raine) Dan Jurunilai Defendan (Tetuan Azmi) Bagi Pengiraan Nilaian Saluran Gas Dan Juga Nilaian Terhadap Nilai Semasa Tanah-Tanah

Nilaian Tahunan Saluran Gas

[26] Bagi nilaian tahunan saluran gas Tetuan Raine telah mengaplikasikan kaedah depreciated replacement cost yang cenderung kepada prinsip bahawa saluran gas tersebut akan semakin kurang nilainya apabila usianya semakin

meningkat. Dalam kes ini, saluran gas tersebut terdiri daripada "PGU Main Line" dan "CB Lateral" yang kedua-duanya dibina pada tahun 1991 iaitu lebih kurang 15 tahun sebelum tarikh senarai nilaian yang terpakai iaitu 2006 dan lama sebelum pindaan yang dicadangkan di dalam notis defendan bertarikh 1 Disember 2015.

[27] Dengan menggunakan kaedah depreciated replacement cost tersebut dengan kaedah garis lurus, penilai plaintif telah membuat pengiraan susut nilai saluran gas tersebut pada tempoh 15 tahun iaitu sejak ia dibina pada tahun 1991 serta mengambil kira faktor jangka hayat saluran gas tersebut selama 40 tahun, yang mana kadar susut nilai tahun pada tahun pertama pada kadar 10% dan kemudian dengan susut nilai berterusan pada kadar 2.5% untuk tempoh 14 tahun, penilai plaintif telah menetapkan depreciated replacement cost atau nilai pasaran saluran gas tersebut sebanyak 45%.

Tahun pertama = 10%

Tahun 2 - tahun 15 pada kadar 2.5% setahun: 14 x 2.5% =35%

Depreciated replacement cost: 10% + 35% = 45%

[28] Penilai plaintif setelah ia memperolehi kos susut nilai "depreciated replacement cost" saluran gas tersebut pada kadar 45%, telah kemudiannya menggunakan kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" pula pada kadar 5.75% bagi mendapatkan nilai tahunan saluran gas tersebut.

[29] Pihak defendan telah menegaskan bahawa dengan menggunakan kaedah depreciated replacement cost atau kos susut nilai pasaran saluran gas tersebut sebanyak 45%, plaintif telah sebenarnya mengenakan kadar susut nilai yang terlalu tinggi terhadap saluran paip gas tersebut. Menurut defendan, kaedah garis lurus yang digunakan plaintif adalah tidak bersesuaian disebabkan saluran paip berfungsi sebagai saluran menyalurkan gas dan bukannya sebagai sebuah jentera ataupun kenderaan. Di samping itu juga, menurut defendan biarpun saluran paip gas tersebut telah dibina sejak tahun 1991, sebagai saluran-saluran gas ia telah diselenggara dengan sempurna oleh plaintif dan untuk itu masih berfungsi dengan baik.

[30] Oleh yang demikian, adalah ditegaskan oleh defendan bahawa oleh kerana keadaan saluran paip gas tersebut adalah di dalam keadaan baik, maka kos susut nilai "depreciated replacement cost" sepatutnya pastinya adalah lebih rendah. Maka justeru itu, menurut defendan lagi, walaupun penilai defendan juga telah menggunakan kos susut nilai "depreciated replacement cost" pada kadar 2.5% setahun untuk seluruh tempoh 15 tahun tanpa penambahan iaitu menggunakan kaedah garis lurus dengan memberi kadar kos susut nilai untuk tahun pertama pada kadar 10% sepertimana yang dibuat penilai plaintif.

[31] Oleh itu, kos susut nilai yang dipakai oleh penilai defendan adalah 2.5% x 15 tahun = 35%. Kadar kos susut nilai "depreciated replacement cost" 35% ini adalah sesuatu yang munasabah dan wajar.

Nilai Tahunan Tanah-Tanah

[32] Seperti yang telah dinyatakan di awal penghakiman tadi, bagi menentukan nilai tahunan pegangan-pegangan tanah-tanah tersebut, kedua-dua jurunilai plaintif dan defendan telah menggunakan kaedah perbandingan.

[33] Dengan menggunakan kaedah perbandingan tersebut di mana analisis dibuat bersandarkan atau berasaskan faktor-faktor yang dinyatakan di perenggan [17] alasan penghakiman, kedua-dua jurunilai plaintif dan defendan kemudian telah menggunakan kaedah kos susut nilai "depreciated replacement cost".

[34] Adalah menjadi hujahan defendan, di dalam pemakaian "cost method" ini, jurunilai defendan telah menyelaraskan "depreciated replacement cost" pada kadar 35% yang mana menurut defendan ia adalah satu penyelarasan yang menyeluruh dan komprehensif berbanding dengan apa yang diselaraskan oleh jurunilai plaintif sebanyak 45%.

[35] Seterusnya defendan telah menghujahkan bahawa cost method yang digunakan oleh jurunilai defendan diselaraskan dengan nilai tanah ditambah dengan binaan dan ditolak dengan susut nilai binaan atas tanah-tanah tersebut seperti berikut:

Cost Method = Nilai Tanah + (Nilai Binaan – Susut Nilai)

[36] Menurut defendan lagi, jurunilai defendan telah mengguna pakai 8%-10% daripada nilai pasaran pegangan-pegangan tanah tersebut yang mana adalah selaras dengan s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (selepas ini akan dirujuk sebagai "Akta tersebut").

[37] Menurut defendan lagi, kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" yang digunakan oleh plaintif untuk mendapatkan nilai tahunan "annual value" sebanyak 5.75% dan didarabkan dengan nilai tanah adalah bertentangan dengan proviso di bawah s. 2(c) Akta tersebut berkenaan interpretasi 'nilaian tahunan' seperti berikut:

> "nilai tahunan" ertinya anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperolehi dari setahun ke setahun dari pegangan yang berkenaan jika disewakan, dengan tuan tanah membayar belanja bagi pembaikan, insurans, penyenggaraan atau pemeliharaan dan segala kadar dan cukai awam:

Dengan syarat bahawa:

(a) pada menganggar nilai tahunan tiada apa-apa perkiraan boleh diambil tentang apa-apa sekatan atau kawalan ke atas sewa setakat mana sekatan atau kawalan itu menghadkan sewa yang mungkin dikehendaki oleh seseorang tuan tanah atau dituntut daripada seseorang penyewa sesuatu pegangan;

(b) pada menganggar nilai tahunan sesuatu pegangan yang ada pada atau di atasnya apa-apa jentera yang digunakan bagi mana-mana atau semua daripada maksud yang berikut:

(i) membuat apa-apa benda atau sebahagian daripada sesuatu benda;

(ii) mengubah, membaiki, menghiasi atau menyiapkan apa-apa benda;

(iii) menyesuaikan apa-apa benda untuk jualan,

nilai tambahan yang diberi kepada pegangan itu oleh sebab adanya jentera itu tidak boleh diambil kira, dan bagi maksud perenggan ini "jentera" termasuklah, enjin stim, dandang atau lain-lain kuasa gerak yang berkaitan dengan jentera itu;

(c) mengenai mana-mana tanah:

(i) yang sebahagiannnya diduduki atau sebahagiannya ada apa-apa binaan di atasnya;

(ii) yang kosong, tidak diduduki atau tidak ada apa-apa binaan di atasnya;

(iii) yang ada atasnya suatu bangunan yang belum siap; atau

(iv) yang ada di atasnya suatu bangunan yang telah diperakui oleh pihak berkuasa tempatan sebagai ditinggalkan atau buruk atau tidak layak untuk kediaman manusia,

nilai tahunan, mengenai subperenggan (i) ialah sama ada nilai tahunan sebagaimana ditakrifkan di dalam ini sebelum daripada ini atau sepuluh peratus dari nilainya dalam pasaran terbuka mengikut budi bicara mutlak Pegawai Penilai mengenai subperenggan (ii), (iii) dan (iv), nilai tahunan ialah sepuluh peratus dari nilainya dalam pasaran terbuka seolah-olah, berhubungan dengan subperenggan (iii) dan (iv), ia adalah tanah kosong tanpa apa-apa bangunan di atasnya dan dalam segala hal pihak berkuasa tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, mengurangkan peratus itu hingga minimum lima peratus.

[38] Menurut peguam defendan, apa yang telah dilakukan oleh penilai plaintif adalah seperti berikut:

A Nilai Modal Tanah sebanyak RM99,031,279.95 x 5.75% (kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "Decapitalisation rate") x 7.5% (kadar cukai taksiran bagi kategori industri) = Cukai Taksiran.

[39] Walhal yang sepatutnya menurut s. 2 AKT 1976 adalah 10% seperti berikut:

B Nilai Pasaran Tanah x 10% x 7.5% (kadar cukai taksiran bagi kategori industri) = Cukai Taksiran

[40] Adalah menjadi tegasan defendan bahawa kadar pengiraan telah pun diperuntukkan di bawah Akta, maka apabila kadar pengiraan telah diperuntukkan di dalam sesuatu Akta, maka peruntukan di dalam Akta C tersebut akan mengatasi segala kaedah penilaian yang lain.

[41] Adalah dihujahkan oleh peguam defendan seterusnya bahawa pengiraan penilai plaintif adalah tidak tepat dan tidak wajar dirujuk dalam menentukan nilai pegangan-pegangan plaintif kerana pengiraan yang D digunakan adalah jauh menyimpang daripada kaedah yang diperuntukkan oleh Akta Kerajaan Tempatan 1976.

Dapatan Mahkamah

[42] Di dalam menimbang dan menentukan berhubung bantahan *i.* defendan ini, mahkamah ini perlu menekankan bahawa pihak defendan E sememangnya tidak mempertikaikan fakta yang saluran gas tersebut telah beroperasi sejak tahun 1991 iaitu lebih kurang 15 tahun dan jangka hayat sesuatu saluran gas adalah selama 40 tahun.

[43] Begitu juga fakta yang tidak disangkal bahawa saluran gas tersebut masih berada dalam keadaan yang baik dan sempurna berikutan penjagaan F serta penyeliaan rapi yang dibuat oleh plaintif dengan jadual penyelenggaraan yang berkala.

[44] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam defendan bahawa kos susut nilai "depreciated replacement cost" pada kadar 45% yang diguna G pakai oleh penilai plaintif adalah kadar kos susut nilai yang terlalu tinggi dan adalah satu kadar yang tidak wajar bagi saluran gas-saluran gas.

[45] Satu fakta yang tidak boleh dipertikaikan apa yang dinilai di dalam kes ini adalah saluran-saluran gas yang merentasi bawah tanah. Mahkamah ini perlu menekankan bahawa saluran gas-saluran gas adalah merupakan satu H prasarana yang memerlukan pada setiap masa dan ketika di dalam keadaan yang terbaik "tip top" dan selamat pengoperasiannya.

[46] Bagi memastikan keadaan sebegitu, ia memerlukan pemantauan rapi, penyelenggaraan dan penyeliaan yang berterusan. Penyelenggaraan dan penyeliaan saluran gas bukanlah sepertimana menyelenggara sebuah jentera I ataupun kenderaan yang mana walaupun kenderaan atau jentera itu

diselenggara dengan baik namun bagi nilai semasanya pada tahun pertama akan jatuh pada kadar yang besar atas keadaan nilai pasaran kenderaan dan jentera yang begitu terlalu banyak di dalam pasaran.

[47] Berbeza dengan saluran gas di mana saluran gas adalah dibina khas "custom made" yang terhad untuk plaintif atau kegunaan plaintif dan bukanlah sesuatu yang boleh diperolehi dengan jumlah yang banyak di pasaran apatah lagi sepertimana yang mahkamah ini katakan tadi ianya adalah prasarana khusus yang dimestikan untuk berada di dalam keadaan yang terbaik "tip top"dan selamat pada setiap masa, maka pastinya susut nilainya tidaklah akan jatuh dengan begitu besar sehingga 10% pada tahun pertama seperti yang dikira oleh penilai plaintif.

[48] Justeru itu, mahkamah juga bersetuju dengan hujahan defendan bahawa selagi saluran paip gas tersebut diselenggara dengan baik dan sempurna dan mengikut jadual dan ia seharusnya berfungsi dengan baik, fakta ini menjadikan kos susut nilai "depreciated replacement cost" nya tidak boleh menurun sehingga 45% atau hampir kepada 50%.

[49] Oleh itu, adalah menjadi dapatan mahkamah ini pengiraan susut nilai saluran gas pada kadar 2.5% setahun untuk seluruh tempoh 15 tahun dan kos susut nilai "depreciated replacement costs" pada 35% tersebut adalah wajar, munasabah dan berpatutan.

[50] Bagi membuat penentuan penilaian dan pengiraan nilai pasaran terbuka tanah-tanah pula, terdapat dua kaedah yang berbeza yang diguna pakai oleh penilai plaintif dan penilai defendan.

[51] Penilai plaintif telah menggunakan kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalization rate" sebanyak 5.75%. Manakala penilai defendan telah menggunakan kadar 10% sepertimana yang diperuntukkan di bawah s. 2(c) Akta Kerajaan Tempatan 1976.

[52] Di dalam laporan penilaian plaintif yang diekshibitkan sebagai KI-5 di dalam afidavit sokongan plaintif, ianya telah dinyatakan bahawa kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" adalah berdasarkan satu kadar diskaun berasaskan kepada kadar pinjaman bank untuk membina bangunan atau struktur.

[53] Mahkamah ini berpandangan bahawa apabila penilai plaintif menggunakan kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" yang mana penilai plaintif telah mengakui sendiri di dalam laporan penilaiannya bahawa pemakaian "decapitalisation rate" sememangnya formula yang belum pernah digunakan di Malaysia.

[54] Dengan penggunaan kaedah yang tidak diperuntukkan di dalam undang-undang oleh penilai plaintif, ia pastinya telah menimbulkan keraguan kepada mahkamah ini untuk menerima pakai formula penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate cost" tersebut. Sedangkan berhubung perkara ini peruntukan di bawah s. 2 AKT 1976 telah secara jelas dan terang memperuntukkan kadar 10% bagi menentukan nilai tahunan melibatkan pegangan yang separuhnya dibina dan separuhnya kosong iaitu situasi atau keadaan yang paling hampir atau dekat dengan gambaran keadaan pegangan-pegangan plaintif.

[55] Di dalam perkara ini, mahkamah ini perlu merujuk kepada proviso (d) kepada s. 2 AKT 1976 yang mana telah diperuntukkan bahawa:

> (d) jika berkenaan dengan sesuatu pegangan tertentu, Pegawai Penilai berpendapat bahawa tidak ada keterangan yang cukup untuk membolehkan suatu penilaian dibuat berasaskan keterangan itu tentang nilai tahunan Pegawai Penilai boleh menggunakan apa-apa cara penilaian yang pada pendapatnya sesuai untuk menentukan nilai tahunan;

[56] Oleh demikian, bagi menjawab kepada bantahan pertama plaintif mengenai perbezaan yang ketara berkenaan nilai kadaran yang diperolehi masing-masing dari jurunilai plaintif dan jurunilai defendan, adalah menjadi dapatan mahkamah ini laporan penilaian yang disediakan oleh penilai defendan hendaklah diterima pakai.

[57] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini juga, kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" yang cuba digunakan oleh jurunilai plaintif (berupa kadar diskaun berasaskan kepada kadar pinjaman bank untuk membina bangunan) dengan mengguna pakai proviso (d) s. 2 yang kononnya "pegawai penilai berpendapat bahawa tidak ada keterangan yang cukup untuk membolehkan suatu penilaian dibuat berasaskan keterangan itu tentang nilai tahunan pegawai penilai boleh menggunakan apa-apa cara penilaian yang pada pendapatnya sesuai untuk menentukan nilai tahunan".

[58] Maka, di dalam perkara ini, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa pemakaian kaedah penyahmodalan atau pengurangan modal asas "decapitalisation rate" oleh jurunilai plaintif di dalam menilai nilai tahunan adalah bercanggah atau tidak selaras dengan peruntukan nilaian tahunan menurut yang diperuntukkan oleh s. 2 Akta 1976. Oleh itu laporan penilaian jurunilai plaintif yang tidak berdasarkan peruntukan Akta atau undang-undang semestinya tidak boleh diterima.

Bantahan ii: Defendan Gagal Memberikan Butir-butir Tentang Tanah-tanah Yang Terlibat Dengan Penetapan Nilai Tahunan Tersebut

[59] Adalah menjadi dakwaan plaintif bahawa apabila defendan menilaikan nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif pada RM32,000,000, penilaian yang dibuat tersebut adalah termasuk nilaian tanah-tanah yang didakwa milik plaintif tanpa memberi sebarang butir tentang lot-lot tanah yang diambil kira oleh defendan.

[60] Plaintif telah mendakwa bahawa defendan telah secara salah mengambil kira nilaian tanah-tanah yang sebenarnya bukan milik plaintif. Plaintif telah menegaskan bahawa ia tidak boleh dikenakan cukai taksiran untuk tanah-tanah yang bukan miliknya. Cukai taksiran untuk tanah-tanah sedemikian harus dikenakan ke atas pemilik tanah-tanah tersebut dan bukan plaintif.

[61] Plaintif seterusnya mengatakan bahawa had sempadan kawasan pentadbiran defendan adalah tidak jelas dan defendan sendiri tidak dapat mengenal pasti atau menghuraikan kawasan pentadbirannya dengan jelas atau mengemukakan sebarang pelan yang menunjukkan kawasan pentadbirannya.

[62] Bagi menyangkal penyataan plaintif tersebut, defendan telah menghujahkan bahawa pegawai penilai boleh menurut budi bicaranya menilai sesuatu pegangan atau pegangan-pegangan secara bersesama atau berasingan. Ini adalah selaras dengan s. 139 Akta tersebut.

[63] Plaintif sendiri melalui afidavitnya telah mengakui bahawa saluran paip gasnya adalah merentasi bukan sahaja tanah-tanah milik plaintif yang mempunyai dokumen hak milik tetapi juga merentasi tanah-tanah yang bukan milik plaintif dan juga tanah-tanah yang tidak mempunyai dokumen hak milik seperti tanah-tanah yang di atasnya adalah jalan raya, lebuh raya dan sungai.

[64] Di dalam hal yang demikian, defendan telah mengguna pakai s. 138 AKT 1976. Seksyen 138 AKT 1976 memperuntukkan berikut:

> Jika nama penduduk atau pemunya tidak diketahui, maka memadailah memperihalkan pemunya atau penduduk itu dalam Senarai Nilaian dan dalam apa-apa tindakan untuk menuntut apa-apa kadar sebagai "pemunya" atau "penduduk" pegangan atas mana kadar itu ditaksirkan tanpa perihal tambahan.

[65] Seksyen 138 ini hendaklah dibaca bersama s. 2 berkenaan definisi atau takrifan "penduduk" seperti berikut:

> "Penduduk" ertinya orang yang menduduki premis yang mengenainya perkataan itu digunakan atau yang berkuasa menjaga, mengurus atau mengawalnya sama ada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen seorang lain tetapi tidak termasuk seseorang penumpang.

[66] Justeru itu, berdasarkan kepada kedua-dua s. 138 di atas dan juga pengakuan plaintif sendiri bahawa saluran paip gasnya merentasi tanah bukan sahaja milik plaintif, ini membuktikan bahawa plaintif merupakan "penduduk" sepertimana yang ditakrifkan.

[67] Mahkamah ini merujuk kepada afidavit sokongan plaintif sendiri di mana wakil plaintif telah mengakui secara bersumpah bahawa tanah-tanah yang direntasi dengan saluran-saluran gas tersebut dirujuk sebagai tanah-tanah tersebut yang juga didefinisikan sebagai pegangan-pegangan plaintif.

[68] Bukan itu sahaja, plaintif seterusnya juga mengakui bahawa sesuatu pegangan dianggap dan disifatkan sebagai merangkumi bukan sahaja tanah, tetapi juga bangunan dan struktur lain yang berada di tanah yang berkaitan.

[69] Justeru, mahkamah tidak dapat lari dari membuat dapatan yang menyebelahi defendan bahawa walaupun sekiranya plaintif bukan pemilik berdaftar seperti yang dikatakan, pihak plaintif adalah merupakan "penduduk" yang memiliki hak eksklusif untuk menggunakan keseluruhan tanah-tanah tersebut. Pihak-pihak lain tidak boleh menggunakan dan/atau membina sebarang struktur, bangunan di atas tanah tersebut.

[70] Mahkamah ini juga berpandangan bahawa sebagai penduduk yang mempunyai hak eksklusif terhadap pegangan tersebut, cukai taksiran adalah berhak dikenakan oleh defendan ke atas plaintif.

[71] Jika sekalipun plaintif berpendapat bahawa tanah-tanah tersebut juga terdiri daripada tanah Kerajaan Negeri atau tanah yang disimpan khas untuk tujuan awam, defendan masih mempunyai bidang kuasa untuk mengenakan cukai taksiran bagi bahagian tanah tersebut kerana plaintif mempunyai hak eksklusif dari segi penggunaan kesemua tanah-tanah di dalam jajaran saluran paip gas milik plaintif. Pihak lain tidak boleh dengan sewenang-wenangnya memasuki, mengusaha dan/atau menduduki tanah-tanah yang berada di jajaran saluran paip gas tersebut. Selagi jajaran saluran paip gas plaintif berada di atas tanah-tanah tersebut, penggunaan tanah-tanah tersebut hanyalah untuk kegunaan plaintif semata-mata.

[72] Berhubung perkara ini, mahkamah ini perlu merujuk kepada peruntukan-peruntukan berkaitan di bawah AKT 1976.

i. Seksyen 163(1) memperuntukkan:

> Mengenai bangunan yang terletak di atas tanah Kerajaan Negeri atau di atas tanah yang dirizabkan untuk sesuatu maksud awam dan yang tidak diduduki oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri, pihak berkuasa tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, mengenakan kadar yang tersebut dalam Seksyen 127 ke atas nilai tahunan atau nilai tambah semua atau mana-mana bangunan itu dan penduduk bangunan itu adalah bertanggungan membayar kadar tersebut.

ii. Seksyen 127 memperuntukkan:

> Pihak berkuasa tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, dari semasa ke semasa sebagaimana difikirkan perlu, mengenakan sama ada secara berasingan atau sebagai suatu kadar yang disatukan, kadar atau kadar tahunan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan bagi maksud Akta ini atau bagi maksud lain yang mana adalah kewajipan pihak berkuasa tempatan itu menyempurnakannya di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.

[73] Mahkamah ini suka merujuk kepada kes *Datuk Bandar Kuala Lumpur v. Bukit Jalil Estates Sdn Bhd & Another Case* [1988] 1 CLJ 763; [1988] 1 CLJ (Rep) 25, di mana Mahkamah Agung telah memutuskan bahawa:

> So living on the land is not the only circumstances under which a person may be said to occupy it. A person is said to occupy a piece of land which he cultivates and of which he has the possession and control to the exclusion of others although nobody lives there. This is the true meaning of the word "occupy".
>
> …
>
> When a Collector is authorised to occupy a piece of an alienated land after the requirements of those provisions have been complied with, certainly the Collector is not required to send people to live on it.

[74] Berdasarkan kepada peruntukan di atas, adalah menjadi dapatan mahkamah bahawa pihak defendan adalah berhak mengenakan cukai taksiran terhadap plaintif oleh kerana plaintif mempunyai saluran paip gas yang merentasi tanah-tanah yang dikatakan sebagai lain-lain tanah bagi maksud nilaian tersebut.

Bantahan iii: Transaksi-transaksi Perbandingan Defendan Melibatkan Tanah-tanah Yang Jauh Lokasinya Dari Tanah-tanah Plaintif Dan Transaksi-transaksi Perbandingan Defendan Melibatkan Tanah-tanah Yang Bentuknya Lebih Lazim Dan Seimbang Berbanding Dengan Tanah-tanah Plaintif

[75] Plaintif telah menghujahkan bahawa untuk menilai tanah-tanah tersebut, penilai defendan telah menggunakan transaksi-transaksi perbandingan yang melibatkan tanah-tanah yang jauh lokasinya dari tanah-tanah tersebut berbanding dengan tanah-tanah yang terlibat di dalam transaksi-transaksi perbandingan yang digunakan oleh penilai plaintif.

[76] Selain itu, plaintif juga telah menyatakan bahawa pelarasan harga oleh penilai defendan untuk transaksi-transaksi yang dirujuk oleh mereka juga terlalu rendah dan oleh itu, harga tanah di dalam transaksi-transaksi tersebut harus dikurangkan lagi sebelum perbandingan dapat dilakukan.

[77] Adalah menjadi tegasan plaintif bahawa memandangkan tanah-tanah tersebut digunakan khas untuk laluan saluran gas yang merentasi kawasan pentadbiran defendan dan ia terdiri daripada 37 bidang tanah yang tidak sekata dan yang berbentuk sempit dan memanjang, tanah-tanah tersebut hanya sesuai digunakan untuk saluran paip gas dan penggunaannya untuk aktiviti lain adalah amat terhad. Keadaan tersebut akan menurunkan lagi nilai pasaran tanah-tanah tersebut.

[78] Oleh itu, plaintif menghujahkan bahawa harga yang boleh diminta dari pasaran umum untuk tujuan penjualan tanah-tanah tersebut sudah tentu adalah rendah berbanding dengan tanah yang bentuknya lebih seimbang seperti yang lazim dijumpai.

[79] Namun, menurut plaintif faktor rupa bentuk tanah-tanah tersebut telah tidak diambil kira oleh penilai defendan dan oleh yang demikian, penilai defendan telah menetapkan satu nilai yang terlalu tinggi untuk tanah-tanah tersebut.

[80] Di dalam menyangkal pernyataan plaintif yang kononnya defendan telah melibatkan tanah-tanah yang jauh lokasinya daripada tanah-tanah plaintif bagi tujuan perbandingan, defendan telah menegaskan bahawa tanah-tanah yang dibandingkan masih di dalam mukim yang sama, kategori kegunaan tanah yang sama iaitu industri dan keluasan tanah dengan pegangan-pegangan plaintif.

[81] Untuk ini, mahkamah ini merujuk kepada kes *Nanyang Manufacturing Co v. The Collector Of Land Revenue, Johore* [1953] 1 LNS 59; [1954] 20 MLJ 69 di ms. 71: di mana Buhagiar J (pada ketika itu) telah mengatakan:

> I consider that the safest guide to determine the fair market value is evidence of sales of the same land or similar land in the neighbourhood, after making due allowance for all the circumstances.

[82] Adalah menjadi dapatan mahkamah transaksi perbandingan yang dibuat oleh penilai defendan adalah tidak jauh menyimpang dengan tanah-tanah plaintif. Dengan membuat pelarasan harga terhadap tanah-tanah perbandingan tersebut dengan mengambil kira aspek lokasi, masa, lapisan, jalan masuk, saiz, bentuk dan muka bumi, zoning, jenis pegangan dan juga pembangunan atas tanah. Mahkamah ini berpandangan bahawa kaedah perbandingan yang dibuat oleh penilai defendan di dalam laporan penilaiannya adalah wajar, tidak khilaf dan tidak cacat.

[83] Berhubungan dengan itu juga, adalah menjadi dapatan mahkamah juga bahawa keputusan defendan di dalam penilaian nilai tahunan pegangan-pegangan plaintif tersebut telah dicapai oleh defendan setelah penilaian diperolehi dari jurunilai bertauliah defendan, Tetuan Azami & Co dengan mempertimbangkan secara teliti semua faktor yang berkaitan, laporan

penilaian yang telah disediakan oleh jurunilai plaintif dan juga mengambil kira bantahan yang telah dikemukakan oleh plaintif dan perbincangan-perbincangan lanjut antara pihak plaintif dan defendan. Mahkamah ini berpandangan bahawa bantahan-bantahan yang dibangkitkan oleh plaintif bagi membantah nilaian tahunan yang ditetapkan dan cukai taksiran yang dikenakan adalah tidak berasas dan tidak boleh dipertahankan.

Keputusan Mahkamah

[84] Berdasarkan alasan-alasan di atas, rayuan plaintif menurut s. 145 AKT 1976 di dalam kandungan 1 ditolak dengan kos sebanyak RM18,000 untuk dibayar kepada defendan.